

**R.G. 3345/2011**



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI SASSARI**

in composizione monocratica nella persona del giudice dott. Francesco De Giorgi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 3345 del Ruolo Generale dell'anno 2011 promossa da:

**Asara Marco** (SRAMRC72C05L093N) e **Batzu Milena** (BTZMLN76R68A489J), residenti in Berchidda, elettivamente domiciliati in Sassari presso lo studio dell'Avv. Gerardo Pileci, rappresentati e difesi dagli Avv.ti Emanuele Mutzu e Franco Giua in virtù di procura speciale rilasciata in margine all'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo;

**opponenti**

**contro**

**Selema s.r.l. 2001**, (01975380906), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Oschiri ed elettivamente domiciliata in Sassari presso lo studio degli Avv.ti Federico Isetta e Alessandro Orunesu che la rappresentano e difendono in virtù di procura speciale in margine alla comparsa di costituzione e risposta;

**opposta**

La causa è stata decisa sulle seguenti

**conclusioni**

Nell'interesse degli oppositori: “- *In via pregiudiziale, a) stante la clausola*



*compromissoria di cui all'art. 15 del contratto d'appalto prodotto con il n. 1 dalla Selema s.r.l. 2001 nella procedura iscritta al n. 2699/2011 di RGAC dell'intestato Tribunale, dichiarare la improcedibilità della domanda azionata dinanzi lo stesso Tribunale di Sassari dalla Selema S.r.l. 2001, in persona del legale rappresentante pro tempore, nei confronti dei sig.ri Asara Marco e Batzu Milena e, per l'effetto, revocare il decreto ingiuntivo n. 777/2011 Ing. Emesso in data 1 agosto 2011 dal Tribunale Civile di Sassari; - Nel merito: in via principale, b) accertata l'insussistenza del credito portato dalla fattura n. 43/2009 emessa dalla Selema S.r.l. 2001 in data 23 dicembre 2009, dichiarare che nulla è dovuto dai sig.ri Asara Marco e Batzu Milena alla Selema S.r.l. 2001, in persona del legale rappresentante pro tempore e, per l'effetto, revocare il decreto ingiuntivo n. 777/2011 Ing. Emesso in data 1 agosto 2011 dal Tribunale Civile di Sassari; - In via riconvenzionale, c) accertato che i sig.ri Asara Marco e Batzu Milena hanno indebitamente corrisposto alla Selema S.r.l. 2001, in persona del legale rappresentante pro tempore, la somma di € 10.503,00 quale differenza tra € 116.600,00 effettivamente corrisposti, ed € 106,097,00, pattuiti a titolo di corrispettivo in contratto, ed altresì, accertato il diritto di credito dei sig.ri Asara Marco e Batzu Milena nei confronti della Selema S.r.l. 2001, in persona del legale rappresentante pro tempore, per € 39.100,00 a titolo di penale da ritardo nella consegna dell'opera, nonché € 26.314,37 per opere di ripristino dei vizi e difetti dell'immobile oggetto dell'appalto, ed ancora, € 24.186,50 quale deprezzamento del valore dell'immobile medesimo, condannare la alla Selema S.r.l. 2001, in persona del legale rappresentante pro tempore, a corrispondere ai sig.ri Asara Marco e Batzu Milena la complessiva somma di € 100.103, 87 risultante dalla addizione di tutti gli importi indicati in questo capo c) delle conclusioni, ovvero quella veriore che verrà accertata in corso di causa, anche a titolo di riduzione del corrispettivo dell'appalto o in via equitativa; importi in ogni caso tutti aumentati dagli interessi e dalla rivalutazione monetaria compiuti dal dì del dovuto al saldo; - In ogni*



*caso, d) con vittoria di spese, diritti ed onorari dal presente giudizio nonché dalla procedura di accertamento tecnico preventivo avente n. 623/2010 di R.G.A.C. spec. del Tribunale di tempio Pausania, Sezione Distaccata di Olbia.*

*Nell'interesse dell'opposta: 1) Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione; In via preliminare, 2) darsi atto che l'ordinanza in data 2 aprile 2012 con la quale è stata respinta l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito per essere competente il Collegio arbitrale ha natura di sentenza e che, stante la mancanza di impugnazione ai sensi dell'art. 42 c.p.c., la stessa costituisce cosa giudicata; 3) in subordine, sempre in via preliminare, rigettarsi l'eccezione di improcedibilità della domanda formulata dagli attori e dichiararsi conseguentemente la competenza del Tribunale adito; 4) nel merito: rigettarsi l'opposizione proposta e per l'effetto condannarsi Asara Marco e Batzu Milena al pagamento in favore di Selema S.r.l. 2001 della somma di € 50.694,80, oltre Iva al 4%, interessi ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.Lgs 231/2002 dalla domanda al saldo (come rettificata in ordine al quantum richiesto con le memorie di replica, n.d.r.); 5) rigettarsi le domande riconvenzionali tutte formulate dagli opposenti dichiarando a tal fine che questi ultimi sono decaduti dalla domanda di garanzia per vizi e/o difetti, stante la tardività della medesima, o rigettandole perché infondate; 6) con vittoria di spese e onorari.*

### **Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con ricorso per decreto ingiuntivo la Selema s.r.l. 2001, ha domandato all'intestato Tribunale che venisse ingiunto ai sig.ri Asara Marco e Batzu Milena il pagamento della somma di euro 50.694,80, oltre Iva al 4%, interessi c.d. commerciali e spese della procedura monitoria, richiesta quale parte ancora dovuta del corrispettivo relativa al contratto di appalto concluso tra le parti per la costruzione di una casa di abitazione, comprese mansarde e seminterrati, sita in Berchidda, nella via Boccaccio.

A sostegno del ricorso la società ricorrente, oltre ad aver esplicitato che rispetto a quanto



previsto nel contratto originario vi erano state modificazioni in corso d'opera sia per aver i committenti deciso di far svolgere da propri ausiliari talune opere nonché di acquistare essi stessi direttamente taluni materiali, sia per aver realizzato l'impresa svariate opere non previste nel contratto scritto, ha prodotto per quanto qui interessa: il contratto originario, n. 3 stati di avanzamento lavori; n. 8 fatture emesse tra il 2007 e il 2008; la fattura a saldo n. 43/2009.

Il Tribunale, con decreto n. 777 del 1.8.2011, ha accolto la domanda monitoria.

Con atto di citazione tempestivamente notificato i committenti Asara e Batzu hanno proposto opposizione al decreto ingiuntivo eccependo in via preliminare l'incompetenza del Tribunale in forza dell'art. 25 del contratto, con il quale si era stabilita la competenza di un collegio arbitrale e nel merito contestando gli stati di avanzamento lavori e il computo metrico prodotti ed evidenziando il ritardo nel completamento dei lavori, il pagamento all'impresa di una somma maggiore del corrispettivo pattuito; l'esecuzione di opere extra contratto mai autorizzate per iscritto e senza previa determinazione dei prezzi; nonché l'esistenza di svariati vizi e difetti dell'opera per i quali si era svolto un accertamento tecnico preventivo presso il Tribunale di Tempio Pausania.

Su tali basi gli opposenti hanno domandato la revoca del decreto ingiuntivo e hanno proposto domanda riconvenzionale di condanna della Selema srl 2001 alla ripetizione delle somme pagate in eccedenza, al pagamento della penale per il ritardo nell'esecuzione dei lavori e al pagamento delle somme necessarie per l'eliminazione dei vizi, nonché per tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile a causa dei vizi stessi.

Si è costituita in giudizio la Selema srl 2001 resistendo all'opposizione e alle domande riconvenzionali proposte ed invocandone l'integrale rigetto. In particolare è stata eccepita la decadenza dalla garanzia per i vizi per ritardata denuncia degli stessi, ad eccezione del riconoscimento di vizi per euro 4.958,25.



La causa è stata istruita mediante produzioni documentali, ordine di esibizione alla pubblica amministrazione ex art. 213 c.p.c., interrogatorio libero delle parti, prova per testimoni e consulenza tecnica d'ufficio ed è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni sopra trascritte con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

In corso di causa è stata formulata dal giudice ex art. 185 bis c.p.c. una proposta transattiva accettata dalla società opposta e non accettata, invece, dagli opposenti.

\*\*\*

**a)** Preliminarmente occorre affermare la competenza di questo Tribunale a decidere sulla controversia in quanto non è stata impugnata con regolamento di competenza l'ordinanza in data 2.4.2012 con la quale è stata rigettata l'eccezione di competenza del collegio arbitrale formulata dagli opposenti. Sul punto è sufficiente il richiamo dell'art. 42 c.p.c. il quale prevede che l'ordinanza pronuncia sulla competenza può essere impugnata *soltanto con istanza di regolamento di competenza*.

La decisione sulla questione della competenza arbitrale o meno, di cui all'ordinanza 2 aprile 2012, è ormai divenuta definitiva non essendo stato esperito il rimedio del regolamento di competenza.

**b)** I rapporti tra le parti in base all'istruttoria di causa.

Le parti inizialmente stipularono per iscritto, in data imprecisata ma anteriore al 8.12.2006, un contratto di appalto per la costruzione delle strutture al rustico di un edificio per civile abitazione sita in Berchidda nella via Boccaccio. Le opere da realizzarsi secondo l'originario intendimento erano quelle di cui al computo metrico del geom. Fausto Crasta, redatto sulla base della progettazione, che però era stato indicato espressamente dalle parti come individuante *la consistenza presunta dell'opera* (art. 2) e fermo restando che l'appalto sarebbe stato del tipo *a misura* e che *i lavori eseguiti saranno contabilizzati applicando alle quantità realizzate i prezzi unitari* (sempre art. 2). Il prezzo *presunto* delle opere da realizzare era indicato in euro 106.097,00 oltre i.v.a.



(art. 15).

Le parti convennero inoltre che i lavori sarebbero dovuti iniziare in data 8.12.2006 e terminare in data 30.7.2007, con la previsione di una penale a carico dell'impresa di euro 50 per ogni giorno di ritardo (art. 3), che si dovessero concordare i diversi tempi di esecuzione dei lavori, che i pagamenti sarebbero avvenuti per stati di avanzamento, che si sarebbero potuti eseguire lavori in economia non previsti previa autorizzazione dei committenti, che l'impresa avrebbe rispettato per i propri dipendenti le previsioni normative ed economiche del CCNL per il settore edile.

Ciò posto, le parti si sono verificate nel corso del rapporto in via di fatto e comunque senza accordo scritto, una serie rilevante di modifiche contrattuali tra le quali risultano di particolare rilievo le seguenti:

- il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Berchidda, presupposto per l'inizio dei lavori, è avvenuto soltanto in data 30.3.2007 (e di ciò vi è evidenza documentale in atti);
- la decisione da parte dei committenti di far svolgere da altri soggetti da essi incaricati una serie di lavorazioni originariamente previste come di competenza dell'appaltatore: scavi di sbancamento, impianto idrico, impianto fognario, termico, sanitario ed elettrico, nonché la decisione di fornire essi stessi taluni materiali: sanitari e rubinetterie, piastrelle per pavimenti e per i rivestimenti, graniti per soglie, davanzali e copertine, il rivestimento in legno per la casa, i pavimenti in gres porcellanato, gli infissi e i serramenti esterni e le porte interne e di far posare da propri ausiliari alcuni di essi; inoltre, vi sono stati dei periodi di sospensione o rallentamento dei lavori dovute alla decisione dei committenti di modificare in corso d'opera alcune lavorazioni: ad esempio originariamente era prevista la pavimentazione in parquet, in vista del quale è stato gettato un massetto idoneo a tale pavimentazione ma poi si è realizzata la pavimentazione in piastrelle; originariamente non era prevista la realizzazione di una veranda nel piano primo, ma poi essa è stata



realizzata, tanto che (e tale fatto è pacifico – cfr. CTU pag. 8) è stata autorizzata dal Comune di Berchidda una variante in corso d'opera.

Su tali punti vi sono le risultanze della prova per testi: cfr. in particolare le dichiarazioni di Giudice Alessandro, che ha dichiarato di aver realizzato gli intonaci su incarico di Selema dopo il completamento dell'impianto elettrico, il quale, unitamente a quello idrico, era stato realizzato da soggetti incaricati dai committenti; di Tedde Giovanni Mario, che ha dichiarato che gli incaricati dei committenti avevano fornito e posato in opera i sanitari e la rubinetteria, fornito le piastrelle per pavimenti e rivestimenti, i graniti per soglie, davanzali e copertine, fornito e posato in opera il rivestimento per la scala, nonché gli infissi e i serramenti esterni e le porte interne, che si sarebbe dovuto posare il parquet e che il massetto venne realizzato a tale scopo; di Berria Salvatore e Piras Marco, i quali hanno dichiarato che lo sbancamento era stato realizzato dall'impresa del Piras su incarico dei committenti; di Demartis Daniele e Secchi Agostino che hanno dichiarato di aver fornito rispettivamente il granito e gli infissi (questi ultimi anche posati) su incarico dei committenti.

- la decisione di far svolgere alla Selema Srl 2001 le opere di finitura e di completamento extra contratto di cui al SAL del 9.5.2008 e al computo metrico del 6.4.2009.

La circostanza che la Selema abbia eseguito le opere di cui ai computi metrici da essa prodotti risulta confermata dalla CTU in atti, la quale ha accertato senza contestazione alcuna da parte dei committenti (cfr. pag. 19, punto 6, I cpv dell'elaborato peritale) quali effettive lavorazioni ha svolto la Selema nonché la quantificazione delle stesse.

In particolare, l'Ausiliario ha accertato l'effettiva esecuzione da parte dell'impresa appaltatrice delle lavorazioni di cui ai computi metrici del 23.7.2007, 21.2.2008, 9.5.2008 (il quale riassume anche le lavorazioni contenute nei precedenti 2 computi metrici) e del 6.4.2009, quantificando in euro 127.154,64 quelle eseguite fino al SAL del 9.5.2008 ed in euro 32.506,49 quelle di finitura ed extracontratto di cui al computo metrico del



6.4.2009.

E' risultato, inoltre, dall'istruttoria che la costruzione al grezzo fu ultimata nel mese di febbraio 2008 (cfr. ad esempio deposizione di Tedde Giovanni Mario in risposta al capo 7) e che l'opera comprensiva delle finiture realizzate fu consegnata nel mese di aprile 2009, fatto questo pacifico e comunque risultante anche dall'interrogatorio libero delle parti espletato all'udienza del 9.10.2018.

Quanto alle somme corrisposte da Asara e Batzu alla Selema, dai documenti in atti risulta corrisposta la complessiva somma di euro 92.884,61 oltre i.v.a. al 4% per un totale di euro 96.600.

L'atteggiarsi dei rapporti intercorrenti tra le parti e il complessivo andamento dei lavori come risultanti dall'istruttoria, caratterizzati anche dall'assenza di atti scritti aggiuntivi o di sospensione dei lavori o di contestazione di inadempimenti o ritardi anteriori all'insorgere dei contrasti che hanno dato luogo alla presente controversia (da reputarsi iniziati nel mese di settembre 2009 con la contestazione da parte dei committenti all'appaltatrice di una serie di vizi di cui si dirà in seguito), evidenzia il superamento nei fatti degli accordi presi per iscritto in quanto da un lato opere e forniture che sarebbero spettate all'appaltatrice sono state curate da terzi su incarico dei committenti e durante l'esecuzione dei lavori sono intervenute varianti per volontà dei committenti; dall'altro lato sono state realizzate dall'appaltatrice opere e lavorazioni originariamente non previste, ma per le quali l'incarico è stato conferito oralmente e in corso d'opera. Ciò peraltro è piuttosto frequente nell'ambito degli appalti tra privati soprattutto in piccoli centri in cui i rapporti personali, la piccola dimensione delle imprese, la non particolare complessità delle opere rende molto più agevole e snello accordarsi ed eseguire le opere che non procedere a costanti modificazioni scritte degli accordi originari.

e) Le domande formulate dai committenti nell'atto di opposizione.

Così accertati i fatti rilevanti queste le conseguenze sulle domande proposte dai



committenti.

- La domanda di condanna dell'appaltatrice al pagamento della somma di euro 10.503,00 richiesta a titolo di ripetizione di indebito sul presupposto di aver corrisposto alla Selema la somma di euro 116.600 in luogo del corrispettivo dovuto di euro 106.097,00 è infondata.

La complessiva somma di euro 20.000 che risulta ricevuta dal legale rappresentante di Selema nelle date del 30.7.2007 e del 28.9.2007 (cfr. atti di quietanza in atti) è da ritenersi oggetto delle fatture emesse dalla società n. 30/2007 del 6.8.2007 e della successiva n. 8/2008 del 22.2.2008 di euro 10.000 iva compresa ciascuna (il periodo è proprio quello prossimo alla ricezione dei pagamenti), sicché la predetta somma risulta già ricompresa nella somma di euro 96.600 conteggiata dall'appaltatrice, né sul punto è stata offerta dagli attori in ripetizione prova che i versamenti di cui alle due quietanze siano diversi e ulteriori a quelli fatturati. Il corrispettivo complessivo dovuto per le opere eseguite, invece, è quello accertato dal CTU attraverso una analitica ricerca dei prezzi di mercato all'epoca dei lavori (cfr: allegato D alla relazione peritale) pari ad euro 159.661,13 oltre iva al 4%.

Su tale ultimo punto è doveroso ribadire che il contratto in atti - in cui peraltro il corrispettivo era soltanto *presunto* tra le parti e in cui comunque la determinazione del prezzo era pattuita non a corpo bensì a misura - è stato superato dalle parti che hanno modificato radicalmente gli accordi contrattuali e si sono da essi in più circostanze pacificamente discostati, sicché la determinazione del prezzo effettivo non può che essere rimessa al giudice conformemente al principio per cui: *“nel contratto di appalto, qualora le parti non abbiano dato esecuzione alla previsione contrattuale sulla determinazione del corrispettivo, volta a stabilire la misurazione delle opere in contraddittorio tra appaltatore e direttore dei lavori, l'entità dei lavori realizzati e la relativa quantificazione devono essere accertati dal giudice, a mezzo di indagine tecnica, ai sensi*



*dell'art. 1657 cod. civ., non costituendo la specificazione del prezzo dell'appalto elemento essenziale dell'accordo tra le parti” (cfr. Cass. civ. n. 19413/2014 e n. 19594/2016).*

- La domanda di condanna dell'appaltatrice al pagamento della somma di euro 39.100 richiesta a titolo di penale contrattuale per il ritardo nella consegna dell'opera originariamente prevista per il 30.7.2007 e avvenuta – a dire dei committenti – al momento del sopralluogo del 21.7.2009 è anch'essa infondata.

Nel caso di specie l'inapplicabilità della penale per il ritardo discende sia dalla non imputabilità dei ritardi, dovuti in parte a giustificate attese e sospensioni (si pensi al ritardato rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Berchidda; alla necessità per il mese di agosto di consentire al personale dipendente dell'appaltatore di fruire delle ferie di cui al CCNL prodotto in atti; alla circostanza che svariati lavori, su tutti quelli preliminari di scavo e sbancamento ma anche quelli relativi all'impiantistica, furono successivamente alla stipulazione del contratto affidati a imprese terze scelte dai committenti), sia dalla sopravvenuta esecuzione, su richiesta della committente, di varianti al progetto originario (ad esempio la diversa pavimentazione nonché la realizzazione della veranda) nonché di lavori extracapitolato in corso d'opera (i lavori di finitura originariamente non previsti) a causa dei quali fattori l'opera fu consegnata in data 9.4.2009, allorquando i committenti si trasferirono a vivere nella nuova casa. Né gli stessi hanno provato in causa che il ritardo fosse imputabile in tutto o in parte all'impresa appaltatrice.

Ciò è conforme al principio costantemente affermato dalla Suprema Corte per cui: *“verificandosi lo sconvolgimento del piano dei lavori cui è ancorato il termine stabilito, affinché la penale conservi efficacia deve essere fissato di comune accordo un nuovo termine; in mancanza, secondo i principi generali sull'onere della prova, incombe al committente, il quale persegue il risarcimento dei danni da ritardata consegna*



*dell'opera, l'onere di fornire la dimostrazione del colpevole ritardo addebitabile all'appaltatore” (Cfr. Cass civ. n. 23291/2014, in motivazione ed anche Cass. civ. n. 20484/2011 e n. 7242/2001).*

**d)** Le questioni in ordine ai vizi dell'opera.

Gli opposenti hanno domandato l'accertamento in causa di vizi dell'opera e hanno domandato la rideterminazione del corrispettivo dovuto tenendo conto dei costi necessari per l'eliminazione dei predetti vizi.

L'opposta ha tempestivamente eccepito la decadenza dalla garanzia ai sensi dell'art. 1667 c.c. per tardività della denuncia in quanto a fronte della consegna dell'immobile nel mese di aprile 2009 la denuncia dei vizi è invece avvenuta in data 24.9.2009, oltre il termine bimestrale che dovrebbe essere fatto decorrere a detta dell'opposta dalla consegna dell'immobile.

L'eccezione di decadenza è infondata in quanto ritiene il Tribunale che si debba applicare al caso di specie la disciplina di cui all'art. 1669 c.c. che prevede per la denuncia dei vizi il termine di un anno dalla scoperta degli stessi.

Sul punto occorre preliminarmente precisare quanto segue: la circostanza che nella comparsa conclusionale gli opposenti abbiano fatto per la prima volta richiesta di applicazione della disposizione sopra indicata non costituisce una mutazione della domanda, che sarebbe inammissibile, ma costituisce una semplice argomentazione in ordine alla disciplina giuridica in concreto ritenuta applicabile al caso di specie. D'altronde costituisce principio di diritto consolidato quello per cui, posta la questione di decadenza o di prescrizione individuandone il termine di decorrenza, appartiene al giudice il potere – dovere di individuare la disciplina giuridica in concreto applicabile e ciò è stato anche esplicitamente affermato più volte in materia di appalto in cui i rimedi di cui agli artt. 1667 e 1669 c.c. concorrono: cfr. Cass. civ. ord. 20184/2019 in motivazione e la giurisprudenza ivi citata.



Inoltre, occorre avere riguardo al principio di diritto per cui: *“in materia di appalto avente ad oggetto la costruzione di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 c.c., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito, coinvolgendo l'accertamento e la valutazione degli elementi di fatto del caso concreto. Al giudice di merito spetta altresì stabilire – con accertamento sottratto al sindacato di legittimità, ove adeguatamente motivato - se le acquisizioni processuali sono sufficienti a formulare compiutamente il giudizio finale sulle caratteristiche dei difetti, dovendo egli, al riguardo, accertare se essi, pur afferendo ad elementi secondari ed accessori, siano tali da incidere negativamente, pregiudicandoli in modo considerevole nel tempo, sulla funzionalità e sul godimento dell'immobile”* (Cfr. Cass. civ. ord. n. 22093/2019 e ord. 18205/2020).

L'attenzione va, pertanto, soffermata sul concetto di ‘gravi difetti’ per il rilievo specifico che gli stessi assumono nel caso in oggetto evidenziando, come si è sopra riportato, che la giurisprudenza di legittimità e di merito è ormai costante nell’affermare che configurino gravi difetti dell'edificio, a norma dell'art. 1669 c.c., anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori allorché si tratti di carenze costruttive dell'opera che pregiudichino o menomino in modo grave il normale godimento o la funzionalità o l'abitabilità della medesima – ad esempio sono stati inquadrati nell'ambito della norma in oggetto i gravi difetti riguardanti: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (Cass., n. 2238/12); opere di pavimentazione e di impiantistica (Cass. n. 8140/04 e n. 1608/00); infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (Cass. nn. 84/13, 21351/05, 117/00); un ascensore panoramico esterno ad un edificio (Cass. n.



20307/11); l'inefficienza di un impianto idrico (Cass. n. 3752/07); l'inadeguatezza recettiva d'una fossa biologica (Cass. n. 13106/95); l'impianto centralizzato di riscaldamento (Cass. nn. 5002/94, 7924/92); il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (Cass. nn. 6585/86, 4369/82 e 3002/81, 1426/76); il collegamento diretto degli scarichi di acque bianche e dei pluviali discendenti con la condotta fognaria (Cass. n. 5147/87).

La gravità del difetto, pertanto, non è esclusa *ex se* dalla modesta entità, in rapporto all'intera costruzione, del singolo elemento che ne sia affetto, ma può sussistere in tutti i casi in cui la realizzazione sia avvenuta con materiali inadonei e/o non a regola d'arte e anche se – si ribadisce – incidenti su elementi secondari e accessori dell'opera, quando siano tali da incidere negativamente e in modo considerevole sul suo godimento e da comprometterne la normale utilità in relazione alla sua destinazione economica e pratica (cfr. Cass. civ. n. 187/2020).

Ciò posto, l'esame dello stato dei luoghi e le verifiche eseguite dal CTU (particolarmente analitiche, dettagliate ed esaustive, congruamente argomentate) hanno consentito di riscontrare, in sintesi, i seguenti vizi (cfr. pagg. 16-18 della CTU in atti): accumulo d'acqua nel terrazzo al piano terra; ristagno d'acqua nel pianerottolo delle scale esterne di accesso all'immobile; macchie di umidità nella parete inferiore della finestra; macchie di umidità nella parete del piano seminterrato; lesioni su svariate pareti, meglio indicate in perizia; distacco della muratura tra il fabbricato dell'opponente e altra proprietà; pavimentazione con difetti di posa nella veranda al primo piano; irregolarità degli spigoli della trave superiore rispetto alla finestra del soggiorno, degli spigoli laterali della finestra al lato destro e sinistro del portone d'ingresso; posa della pavimentazione con evidenti dislivelli in due punti del soggiorno; posa del placcaggio della cucina con evidenti difetti di posa e stuccatura; inclinazione del solaio di copertura; parete fuori squadra della camera da letto doppia, nel soggiorno e nel locale di sgombero;



realizzazione del placcaggio del bagno al piano terra con evidenti irregolarità; difetti di realizzazione della posa dell'intonaco; inclinazione della trave sul lato della scala di accesso al primo piano; difformità dei gradini della scala esterna rispetto al progetto; scala di accesso al piano seminterrato con gradini con alzate differenti; soglie del primo piano posizionate non a regola d'arte.

Le cause di tali vizi, di non scarso rilievo sia quantitativo che qualitativo, sono da addebitare ad una non corretta esecuzione secondo le regole dell'arte dei lavori da parte della società appaltatrice.

Tale essendo la situazione di fatto, corretto è l'inquadramento delle evidenziate alterazioni nell'ambito dei gravi difetti di costruzione che fondano la responsabilità dell'appaltatore prevista dall'articolo 1669 c.c., posto che questi, pur non integrando fenomeni che influiscono sulla staticità dell'edificio, consistono in alterazioni che incidono sulla struttura e funzionalità globale della casa, menomandone in modo apprezzabile il godimento e la funzione (si pensi ai vizi relativi a pavimentazione e rivestimenti, all'inclinazione del solaio e delle travi, all'irregolarità della scala etc.). Di conseguenza, posto che è pacifico che i committenti abbiano iniziato ad abitare l'immobile oggetto di causa dalla data del 9.4.2009 e abbiano denunciato la presenza di vizi e difetti nelle opere realizzate da Selema con raccomandata datata 24.9.2009 e che l'inizio della decorrenza del termine di decadenza non possa essere legittimamente ritenersi decorrente da un momento successivo alla consegna del bene trattandosi in concreto di vizi di immediata percezione sia nella loro reale entità che nelle loro possibili cause, la denuncia dei vizi è stata comunque portata a conoscenza dell'appaltatrice entro il termine annuale di decadenza di cui all'art. 1669 c.c.

L'ammontare complessivo delle lavorazioni per l'eliminazione dei vizi riscontrati, alla stregua delle indagini tecniche svolte dal consulente d'ufficio, corrisponde a euro 23.987,28, a cui si sommano euro 4.142,12 per lavorazioni aggiuntive necessarie per



rimuovere le conseguenze delle operazioni di eliminazione dei vizi, per un ammontare complessivo di euro 28.129,40.

e) I rapporti di dare – avere tra le parti all’esito dell’istruttoria.

In conclusione risulta quanto segue:

- il corrispettivo per i lavori tutti eseguiti dalla Selema in favore dei committenti è pari ad euro 159.661,13 oltre iva al 4%;
- i committenti hanno pagato all’appaltatrice euro 92.884,61 oltre i.v.a. al 4%;
- la somma complessivamente necessaria all’eliminazione dei vizi è pari ad euro 28.129,40;
- detratte le somme già corrisposte e quelle dovute dall’appaltatrice per l’eliminazione dei vizi, il credito residuo della Selema nei confronti dei committenti è pari ad euro 38.647,12 oltre iva al 4%, con la conseguenza che il decreto ingiuntivo opposto dovrà essere revocato e il credito rideterminato nella misura indicata. Su tale somma sono dovuti gli interessi al tasso legale ai sensi dell’art. 1284, comma 1, c.c. dal 23.12.2009, data dell’ultima fattura emessa dall’appaltatrice allorquando lo stesso era già divenuto esigibile: sul punto occorre precisare che una volta revocato il decreto ingiuntivo il giudice ha il potere - dovere di rideterminare il credito senza essere vincolato dalle statuizioni precedentemente fissate nell’ingiunzione in ordine alla decorrenza degli interessi e al loro titolo. Gli interessi nelle obbligazioni pecuniarie, infatti, sono accessori del credito ai sensi dell’art. 1282 c.c. e devono essere quantificati, salvo determinazione convenzionale nella specie mai richiesta e comunque non applicabile per le ragioni più sopra espresse in ordine al superamento del contratto originario, secondo la legge applicabile, costituita nel caso di specie dal già citato art. 1284, comma 1, c.c. secondo il saggio tempo per tempo vigente, non essendo al caso di specie applicabile né il comma 4 della predetta disposizione per ragioni temporali, né il d. lgs. 231/2002 non rivestendo i committenti le qualità soggettive richieste dalla normativa speciale richiamata.



f) Le spese del giudizio.

Le spese processuali - in considerazione dell'esito complessivo del giudizio che ha visto il rigetto delle domande riconvenzionali proposte dagli opposenti, il riconoscimento di vizi e comunque l'accertamento di un credito della società appaltatrice, nonché il rifiuto irragionevole degli opposenti di accettare la proposta transattiva formulata dal giudice con ordinanza del 3.7.2018 - devono essere compensate per 1/3 e per i restanti 2/3 devono essere poste a carico degli opposenti e devono essere liquidate in base al d.m. 55/2014 applicando lo scaglione delle cause di valore da euro 52.000 fino a euro 260.000 (dovendosi tenere conto anche delle domande riconvenzionali svolte) con parametri medi per tutte le fasi.

Le spese di CTU devono gravare per 1/3 a carico della Selema e per 2/3 a carico degli opposenti.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da Marco Asara e Milena Batzu avverso il decreto ingiuntivo n. 777 del 1.8.2011 e sulle domande riconvenzionali da essi proposte:

- revoca il decreto ingiuntivo;
- condanna gli opposenti, in solido fra loro, al pagamento in favore della Selema s.r.l. 2001 della somma di euro 38.647,12 oltre iva al 4% e interessi al tasso legale dal 23.12.2009 al saldo, quale credito residuo al netto dei vizi dell'opera accertati in causa;
- rigetta le domande riconvenzionali di ripetizione di indebito e di pagamento di somme a titolo di penale proposte dagli opposenti;
- compensa per 1/3 le spese processuali e condanna Marco Asara e Milena Batzu alla rifusione in favore della Selema s.r.l. 2001 dei restanti 2/3 che si liquidano in euro 8.952,00 per compensi, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a., come per legge;
- pone definitivamente le spese di CTU per 1/3 a carico della Selema s.r.l. 2001 e per 2/3



a carico di Marco Asara e Milena Batzu, in solido fra loro, con obbligo di rifusione alla parte che a tale titolo abbia anticipato più del dovuto.

Così deciso in Sassari, in data 13 aprile 2021.

Il Giudice

Francesco De Giorgi

